



Datum besluitraad	: 26 september 2017	Datum oordeelraad	: 5 september 2017
Agendapunt	:	Datum B en W	: 1 augustus 2017
Volgnummer	: 17bs00147 / 17.105	Programma begroting	: 1
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 651400
Portefeuillehouder	: A. van den Oever		
E-mail steller	: Sabine.Spijkers@veldhoven.nl		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang' en beeldkwaliteitsparagraaf

#### Samenvatting

Het bestaande bouwplan voor vijf appartementengebouwen nabij de rotonde op de kruising Meerhovendreef/Hertgang is vanwege de economische crisis gestagneerd. Inmiddels is de vraag naar kleinere huisvesting sterk toegenomen en heeft herontwikkeling van het bouwplan plaatsgevonden. Er is strijdigheid omdat het nieuwe bouwplan niet geheel past binnen de bestaande mogelijkheden qua positionering, maatvoering en omdat het aantal wooneenheden wordt verdubbeld. Om het nieuwe bouwplan mogelijk te maken en de beoogde ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, zijn een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld.

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00052-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend is aan het GBKN en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00052-0401, gewijzigd vast te stellen;
2. De beeldkwaliteitsparagraaf behorende bij het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang' van maart 2017 als wijziging op de 'Welstandsnota 2008, vierde wijziging december 2011' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang'.

#### Inleiding

Nabij de rotonde op de kruising Meerhovendreef/Hertgang werd in de periode 2008-2010 een bouwplan ontwikkeld onder de naam 'Entrada'. Dit bouwplan bestond uit 2 fases; fase 1 in de vorm van 2 blokken grondgebonden woningen en fase 2 in de vorm van vijf appartementenblokken. Fase 1 is gerealiseerd, fase 2 is door de economische crisis gestagneerd. Inmiddels is de vraag naar kleinere huisvesting sterk toegenomen. Er heeft dan ook een herontwikkeling van fase 2 van het bouwplan plaatsgevonden onder de naam 'The Village' (eerder bekend als het project 'Olympus' of 'Entrada II').



Nieuwe situatie afgebeeld op geldend bestemmingsplan



Om het nieuwe bouwplan mogelijk te maken zijn een ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpbesluit Wet geluidhinder ter inzage gelegd van 19 mei 2017 tot en met 29 juni 2017.

Tijdens deze periode zijn er acht zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan, die in de bijvoegde 'Nota zienswijzen' zijn samengevat en beantwoord. De reactie van de Gasunie geeft aanleiding voor wijziging. De beschermingszone van de gasleiding blijkt te breed te zijn. Ook worden de tabellen op pagina 45 van de toelichting aangepast omdat op plekken per abuis een verkeerd aantal parkeerplaatsen is opgenomen. Dit heeft geen negatieve gevolgen voor het aantal beschikbare parkeerplaatsen en de parkeerdruk. Tegen het ontwerpbesluit Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen binnengekomen. Op 24 juli 2017 is het Besluit Wet geluidhinder genomen (zie bijlage).

Specifiek voor het bouwplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld als onderdeel van de toelichting (zie bijlage).

Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang' met bijbehorende beeldkwaliteitsparagraaf zijn nu gereed om vastgesteld te worden door uw raad als bevoegd gezag.

### **Relevante (wettelijke) beleidskaders**

- ◆ Artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening: vaststellen bestemmingsplan
- ◆ Artikel 6.12, lid 1 Wro: vaststellen exploitatieplan
- ◆ Provinciale Verordening ruimte 2014
- ◆ Bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord'
- ◆ Woonvisie 2016 en verder
- ◆ Welstandsnota 2008, vierde wijziging 2011

### **Beoogd effect**

De realisatie van maximaal 86 kleinere appartementen mogelijk maken nabij de rotonde op de kruising Meerhovendreef/Hertgang.

### **Argumenten**

#### *1.1 Een flexibel woonconcept biedt ruimte aan kleine en goedkope woningen*

Het oorspronkelijke bouwplan is aangepast naar een flexibel concept waardoor kan worden voldaan aan de huidige vraag naar kleine en/of goedkope woningen. In plaats van maximaal 43 grotere appartementen, worden er nu maximaal 86 kleinere appartementen/studio's mogelijk gemaakt. Het aantal van 86 is het maximum aantal, gebaseerd op het feit dat alle wooneenheden gesplitst zouden zijn. Het kan voorkomen dat er verspreid in het bouwplan (ongesplitste) grotere appartementen voorkomen. Door een flexibel woonconcept aan te bieden kan goed worden ingesprongen op de huidige vraag naar kleine en goedkope woningen en de (mogelijk andere) woningbouwbehoefte in de toekomst.

#### *1.2 Omwonenden lijken in principe achter hoogbouw op de locatie te staan*

In de binnengekomen zienswijzen wordt veelvuldig positief gerefereerd naar het eerdere bouwplan, dat eveneens vijf appartementengebouwen betrof. Slechts een enkeling was er niet van op de hoogte dat er al bebouwingmogelijkheden waren en vraagt om een blijvende groene invulling. Omdat vol lof gesproken wordt over het eerdere bouwplan en er relatief weinig zienswijzen zijn binnengekomen, mag geconcludeerd worden dat men niet principieel tegen hoogbouw op de locatie is.



### *2.1 De beeldkwaliteitsparagraaf krijgt formele juridisch status*

Met de vaststelling van de beeldkwaliteitsparagraaf kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen hier formeel aan worden getoetst. Hierdoor wordt gewaarborgd dat de voorgestane kwaliteit daadwerkelijk behaald wordt en ontstaat rechtszekerheid richting omwonenden.

### *3.1 Er zijn afspraken over de kosten vastgelegd*

Met de betrokken ontwikkelaar zijn een overeenkomsten gesloten, op basis waarvan het verhaal van kosten van het plan is verzekerd. In artikel 6.12, lid 2 Wro is geregeld dat als de kosten anderszins zijn verzekerd, er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

### *4.1 Onnodige vertraging wordt voorkomen*

Een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan moet eerst naar de provincie worden toegestuurd, waarbij een reactietermijn van 6 weken geldt. De wijziging van de zone van de gasleiding heeft geen betrekking op provinciale belangen. In dat geval kan een verzoek worden ingediend tot versnelde publicatie zodat de termijn van 6 weken niet hoeft te worden afgewacht en onnodige vertraging wordt voorkomen.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Omwonenden vrezen voor diverse vormen van overlast*

Er is veelvuldig bezwaar gemaakt tegen het verhogen van het aantal appartementen en de hiermee gepaard gaande extra verkeersbewegingen en verkeersonveiligheid. Er wordt in de zienswijzen regelmatig verwezen naar de huidige situatie, die nu ook al niet optimaal is. Op basis van het verkeersmodel en de weginrichting is er echter sprake van een acceptabele situatie. In dit verkeersmodel is ook rekening gehouden met de planontwikkeling even verderop voor Zandven-Oost, waar nu een bestemmingsplanprocedure loopt om woon-werkkavels om te zetten naar 48 woonkavels. Als vanzelfsprekend wordt in de uitvoeringsfase van de bouwwerkzaamheden zorgvuldig bekeken hoe beide werkstromen zo goed mogelijk kunnen verlopen.

Verder wordt gevreesd voor geluidsoverlast en verminderde lichtvaltoetreding. Met aanvullende onderzoeken is onderbouwd dat deze vrees onterecht is. De aanvullende onderzoeken zijn als bijlage aan de Nota van zienswijzen toegevoegd.

### *1.2 Er bestaat een geringe kans dat niet het gehele bouwplan kan worden ontwikkeld*

Een klein deel van het noordelijke bouwvlak is geprojecteerd in de beschermingszone van de A-watgang RG-7. De bouw van het noordelijke gebouw is alleen mogelijk als de beschermingszone aan één zijde komt te vervallen. Het Waterschap start hiervoor een procedure op. Tegen het aanpassingsbesluit kan dan bezwaar worden gemaakt. Het Waterschap geeft aan dat de bestemmingsplanprocedure door kan gaan. De Keur geeft hen voldoende juridische bescherming. Het is niet bezwaarlijk om het bestemmingsplan nu vast te stellen. Mocht de aanpassingsprocedure onverwachts en onverhoopt niet slagen, wordt in een later stadium bekeken wat de consequenties zijn bij de uitvoering.

### *2.1 Niet iedere inwoner vindt het nieuwe bouwplan een verbetering*

Tijdens de informatieavond op 23 mei 2017 reageerde men over het algemeen positief op het vernieuwde bouwplan. Toch wordt er in diverse zienswijzen gepleit voor het vorige plan vanwege de dorpse uitstraling. Zoals ook uit de beantwoording van de zienswijzen blijkt, voegt het nieuwe bouwplan zich prima in haar omgeving. Het concept 'etagehuis' is zorgvuldig tot stand gekomen.





## Financiën

De financiële afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn vastgelegd in de projectovereenkomst (geaccordeerd op 10 maart 2015) en het bijbehorende addendum (geaccordeerd op 21 maart 2017).

In de overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de realisatie van het (aangepast) bouwplan. Het plan wordt in 4 fasen uitgevoerd zoals in het addendum opgenomen. Het kostenverhaal is hiermee afdoende verzekerd.

## Communicatie en samenspraak

Tijdens periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een informatieavond plaatsgevonden in de MFA-Noord. Er was een goede opkomst en het bouwplan leek positief te worden ontvangen.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven, wijze bekend gemaakt in de Staatscourant en het Veldhovens Weekblad. De indieners van de zienswijzen zijn op de hoogte gesteld en geattendeerd op het spreekrecht.

## Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad op 26 september 2017 krijgt de provincie tot vier weken de tijd om opnieuw te reageren. Na reactie, doch uiterlijk 10 januari 2018, wordt het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State.

## Bijlagen

- ◆ Ontwerpbestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang' (zie: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), planIdn: NL.IMRO.0861.BP00052-0301)
- ◆ Beeldkwaliteitsparagraaf behorende bij bestemmingsplan Veldhoven-Noord, herziening Meerstraat-Hertgang, maart 2017
- ◆ Besluit hogere grenswaarden d.d. 24 juli 2017
- ◆ Nota van zienswijzen

## Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt als **bespreekstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 26 september.

De portefeuillehouder geeft aan dat het voorstel voldoet aan de geldende regels en normen inzake verkeersaantallen, veiligheid, geluid, klimaat en bouwhoogtes.

De portefeuillehouder geeft aan de gebruikelijke handelswijze gevolgd te hebben en dat het niet gewoon is om in persoonlijk contact te treden met hen die zienswijzen indienen.

De portefeuillehouder zegt toe voorafgaand aan de besluitvormende raadsvergadering van 26 september de raad op schriftelijke wijze te informeren over:

- Duurzaamheidsaspecten van de woningen (nul-op-de-meter);
- De juridische status van de beeldkwaliteitsparagraaf in relatie tot het bestemmingsplan; (ondergronds) parkeren;
- Aanpassingsprocedure inzake de beschermingszone;
- Woningaantallen.



## Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

Hierna volgt puntsgewijs een antwoord op de gestelde vragen.

1. *In hoeverre is rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten/worden de appartementen als 'nul-op-de-meter' uitgevoerd?*

Op pagina 23/24 van de toelichting is beschreven in hoeverre het bouwplan houdt met het aspect duurzaamheid.

In de projectovereenkomst is opgenomen dat de marktpartij bij het uitwerken van het bouwplan GPR-Gebouw 4.2 hanteert, waarbij de individuele woningen dienen te voldoen aan een GPR-score van gemiddeld 7,5 waarbij de score voor het onderdeel energie niet lager mag zijn dan 7.0. De marktpartij heeft een visiedocument opgesteld waarin de duurzaamheidsambitie is verwoord. De verdere uitwerking van het gebouw en de installaties dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nog nader worden uitgewerkt. Dit zal in nauw overleg met de gemeente plaats vinden. Er is geen verplichting voor een "nul-op-de-meter" woning. In de huidige regelgeving wordt een EPC voor geschreven van 0,4.

2. *Wat is de juridische status van de beeldkwaliteitsparagraaf in relatie tot het bestemmingsplan?*

Het bestemmingsplan legt de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast (hoogte, positie, situering) en het beeldkwaliteitsplan gaat over de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen. De enige manier om de architectonische criteria uit een beeldkwaliteitsplan juridische status te geven (en hier formeel aan te kunnen toetsen), is door deze als onderdeel van het geldende welstandsbeleid vast te stellen. Dit is binnen de gemeente Veldhoven eerder gedaan, bijvoorbeeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan Oerle-Zuid, herziening I op 9 december 2014.

3. *Waarom is het parkeren niet ondergronds opgelost?*

Bij de herontwikkeling van de betreffende locatie zijn vanuit de verschillende disciplines de volgende ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd:

- Gebouwen krijgen een "vriendelijke" alzijdige oriëntatie (geen galerijen bij de entree van Veldhoven). De vaste kern met lift en trappen komt hierdoor in het midden te zitten waardoor een parkeergarage onder een gebouw bouwtechnisch niet mogelijk is.
- In verband met de transparantie in het bouwplan is gekozen voor een andere positionering / vormgeving van de gebouwen. Ranke slanke gebouwen zijn door hun vorm en opzet niet geschikt voor het realiseren van een parkeergarage.
- In het aanvankelijke bouwplan was een halfverdiepte parkeergarage voorzien met een betonnen wand van 1,5 meter boven maaiveld (niet alleen tussen maar ook onder de appartementengebouwen). Om beter aan te sluiten op de woningen aan de overzijde en ten behoeve van de verbetering van de beeldkwaliteit is er voor gekozen om de appartementen aan de straatzijde op maaiveld te situeren. Hierdoor komt het karakter van een woonstraat beter tot zijn recht. Een halfverdiepte parkeerkelder realiseren tussen de gebouwen is niet mogelijk omdat de aangrenzende appartementen daglicht en uitzicht moeten krijgen. Een volledig verdiepte parkeerkelder vraagt om een lange hellingbaan, waarvoor de fysieke ruimte ontbreekt.
- Vanwege het aanwezige leidingnet zijn er beperkingen aan de locatie voor het toepassen van parkeergarages.



Daarbij zijn er financiële redenen vanwege de hoge kosten van een parkeergarage:

- Door de stedenbouwkundige gebouwopzet is het niet mogelijk om (efficiënte) parkeergarages te maken. Als er sprake is van efficiënte parkeergarages met dubbele rijloper, 1 af- en oprit en voorzieningen waar alle appartementen gebruik van kunnen maken kan ter indicatie als referentieprijs ca. € 20.000 a € 25.000 per parkeerplaats worden gehanteerd. Bij moeilijke situaties loopt deze prijs ter indicatie op naar ca. € 30.000 a € 35.000 per parkeerplaats.
- Het betreft met name 2- (< 50 m<sup>2</sup> bvo) en 3-kamerappartementen (ca. 75 m<sup>2</sup> bvo) in de sociale sector. Door de verplichte afname van een ondergrondse parkeerplaats ontstaat een toename van de v.o.n.-prijs tot wel 25% waardoor de appartementen onbereikbaar worden voor de doelgroep (veelal 1- en 2-persoonshuishoudens).

#### 4. *Wat zijn de risico's vanwege de aanpassingsprocedure van de beschermingszone*

Het Waterschap de Dommel heeft toegezegd een procedure te doorlopen om aan de zijde van het plangebied één kant van de beschermingszone van de leggerwatergang te laten vervallen. Tegen het aanpassingsbesluit kan dan bezwaar gemaakt worden omdat er rechten van derden in het geding kunnen zijn, zoals gebruiksbeperkingen. De gronden waarop de beschermingszone die komt te vervallen nu ligt, zijn nu nog in eigendom van de gemeente en worden (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) verkocht aan de projectontwikkelaar. Moge duidelijk zijn dat wij en zij geen bezwaar gaan maken. De kans op een gegrond beroep van anderen is zeer klein omdat het voor hen niet leidt tot gebruiksbeperkingen van eigen gronden.

#### 5. *Kan duidelijkheid gegeven worden over de woningbouwaantallen?*

Het uitgangspunt zoals is overeengekomen in de projectovereenkomst is:

- 16 eenheden in de categorie goedkoop < 50 m<sup>2</sup>;
- 58 eenheden in de categorie goedkoop > 50 m<sup>2</sup>
- 12 eenheden in de categorie duur.

In het bestemmingsplan staat geregeld dat er maximaal 86 appartementen mogen komen. Het instrument bestemmingsplan is gericht op toelatingsplanologie. Het bestemmingsplan maakt bepaalde functies mogelijk en kan randvoorwaarden stellen aan de mate en de wijze van bebouwing en het gebruik (bijvoorbeeld aan het maximum aantal woningen). De eigenaar bepaalt binnen deze randvoorwaarden zelf wat hij realiseert en of wat hij niet realiseert. Hij is dus (publiekrechtelijk) niet verplicht om de bestemming te verwezenlijken. Door een projectovereenkomst te sluiten, kunnen hier (publiekrechtelijk) wel afspraken over worden gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester